

Esta Segunda Opinión (SPO) de S&P Global Ratings representa nuestra opinión sobre si la documentación de un marco o programa de financiamiento sostenible se alinea con ciertos principios, lineamientos y estándares de financiamiento sostenible publicados por terceros ("Principios"). Este SPO no evalúa la alineación de ninguna transacción o financiamiento individual con los Principios. Para obtener más información, consulte el Enfoque analítico y el Suplemento analítico disponibles en [spglobal.com](https://www.spglobal.com), en [Sustainable Financing Opinions](#). La SPO brinda una opinión puntual, que refleja la información que se nos proporcionó en el momento en que se creó y publicó la SPO, y no recibe vigilancia. No asumimos ninguna obligación de actualizar o complementar la SPO para reflejar cualquier hecho o circunstancia que pueda llamar nuestra atención en el futuro. La SPO no es una calificación de riesgo crediticio y no considera la calidad crediticia o se incorpora en nuestras calificaciones de riesgo crediticio.

Segunda Opinión

Marco de bonos vinculados a la sostenibilidad de Fibra UNO

xx de agosto de 2022

Fibra UNO (FUNO) es el fondo de inversión inmobiliaria (REIT, por sus siglas en inglés) más grande de América Latina y adquiere, administra, opera y desarrolla propiedades inmobiliarias en todo México. A agosto de 2022, FUNO tenía más de 633 propiedades, que abarcan 119 millones de pies cuadrados (ft²) de área bruta arrendable (ABA) en los sectores comercial, de oficinas e industrial con una tasa de ocupación de alrededor de 93%.

En nuestra opinión, el Marco de Bonos Vinculados a la Sostenibilidad de FUNO, publicado en agosto de 2022, está en línea con:

 Principios de los Bonos Vinculados a la Sostenibilidad, ICMA, 2020

Objetivos de sostenibilidad del emisor

El principal objetivo de sostenibilidad de FUNO es mejorar el desempeño ambiental de su cartera de bienes raíces al tiempo que brinda mayores beneficios sociales a sus empleados y a las comunidades en las que opera. Para lograr este objetivo, la compañía ha creado una estrategia para adquirir, desarrollar y modernizar edificios en su cartera para que sean elegibles para alcanzar una certificación de acuerdo con varios esquemas de certificación de edificios verdes, en particular LEED, BOMA y EDGE. Las propiedades certificadas muestran un desempeño ambiental mejorado, que incluye una mayor eficiencia de energía, agua y desechos. Estas propiedades también incorporan elementos de diseño que promueven la inclusión social y se traducen en espacios más saludables y seguros para los inquilinos.

Para hacer un seguimiento de su progreso en relación con este objetivo, FUNO ha establecido una serie de metas de desempeño de sostenibilidad. Estas incluyen disminuir su intensidad energética en un 5% para 2023 (kilovatios hora [kWh]/metro cuadrado ocupado [m²]), aumentar su eficiencia hídrica en un 30% para 2030 (m³/m² ocupado), y reducir su huella de carbono en un 20% para 2030. La compañía también ha fijado objetivos relacionados con la salud y la seguridad, así como con la diversidad y la inclusión en su fuerza de trabajo.

En 2019, FUNO obtuvo el primer préstamo vinculado a la sostenibilidad emitido en el mercado latinoamericano, vinculado con el consumo de energía de sus propiedades administradas. Este Marco de bonos vinculados a la sostenibilidad está en línea con la estrategia de sostenibilidad y el compromiso de FUNO de ser un participante activo en el mercado financiero sostenible.

Contactos Analíticos

Rafael Janequine

Sao Paulo
55 (11) 3039-9786
rafael.janequine@spglobal.com

Azul Ornelas

Ciudad de México
52 (55) 5081-4515
azul.ornelas@spglobal.com

Michael Ferguson


Nueva York
1 (212) 438-1887
michael.ferguson@spglobal.com

Selección de Indicadores Clave de Desempeño (KPI) y Objetivos de Desempeño de Sostenibilidad (SPT)

KPI	SPT	Línea base	Desempeño año fiscal 2021
ABA sostenible certificada a través de la readaptación o remodelación de edificios existentes, medida como la proporción de ABA sostenible certificada (ft2) al ABA total (ft2) en la cartera de FUNO	Aumento del ABA sostenible certificada en 58 puntos porcentuales desde la línea de base de 2021, equivalente a 67% del ABA total para 2050.	9% del ABA total (año fiscal 2021)	9%

Segunda Opinión - Resumen

Selección de Indicadores Clave de Desempeño (KPI)

Alineación  El marco de bonos vinculados a la sostenibilidad de FUNO está alineado con este componente de SLBP.

KPI 1 ABA sostenible certificada a través de la readaptación o remodelación de edificios existentes, medida como la proporción de ABA sostenible certificada (ft2) al ABA total (ft2) en la cartera de FUNO

No alineado **Alineado** Fuerte Avanzado

Calibración de los Objetivos de Desempeño de Sostenibilidad (SPT, por sus siglas en inglés)

Alineación  El marco de bonos vinculados a la sostenibilidad de FUNO está alineado con este componente de SLBP.

SPT 1 Aumento del ABA sostenible certificada en 58 puntos porcentuales desde la línea de base de 2021, equivalente a 67% del ABA total para 2050.

No alineado **Alineado** Fuerte Avanzado

La trayectoria de SPT ilustra los SPT intermediarios disponibles para instrumentos emitidos bajo el Marco de bonos vinculados a la sostenibilidad de FUNO.

Características del instrumento

Alineación  El marco de bonos vinculados a la sostenibilidad de FUNO está alineado con este componente de SLBP.

Los instrumentos bajo el marco estarán sujetos al pago de una prima, como un aumento de cupón, si FUNO no logra uno o más de los SPT. El mecanismo específico se detallará en la documentación del instrumento respectivo.

Presentación de informes

Alineación



El marco de bonos vinculados a la sostenibilidad de FUNO está alineado con este componente de SLBP.

Clasificación

No alineado

Alineado

Fuerte

Avanzado

FUNO se compromete a publicar un informe anual en su sitio web que contenga información sobre el desempeño del KPI seleccionado y el avance de la empresa hacia el logro del SPT. El informe también incluirá una explicación de los principales factores que influyen en el desempeño, los impactos en la sustentabilidad y cualquier reevaluación o reexpresión del KPI/SPT, cuando sea posible.

Revisión posterior a la emisión

Alineación




El marco de bonos vinculados a la sostenibilidad de FUNO está alineado con este componente de SLBP.

FUNO se compromete a tener una verificación independiente y externa de su nivel de desempeño para el KPI que se realizará anualmente. FUNO publicará los resultados de la verificación en su sitio web.

Evaluación del marco

Selección de Indicadores Clave de Desempeño (KPI)

Los Principios hacen recomendaciones opcionales para prácticas de estructuración más sólidas, que informan nuestra opinión de relevancia como alineado, fuerte o avanzado. Para cada KPI, consideramos qué tan relevante es el KPI para la sustentabilidad al explorar la claridad y las características del KPI definido, su importancia para las divulgaciones de sostenibilidad del emisor y cuán importante es para la industria y la estrategia del emisor.

 El marco de bonos vinculados a la sostenibilidad de FUNO está alineado con este componente de SLBP.

KPI 1 ABA sostenible certificada a través de la readaptación o remodelación de edificios existentes, medida como la proporción de ABA sostenible certificada (ft2) al ABA total (ft2) en la cartera de FUNO

No alineado	Alineado	Fuerte	Avanzado
-------------	-----------------	--------	----------

Evaluamos el KPI de FUNO como alineado considerando que articula claramente el alcance, el objetivo y el cálculo. El KPI respalda la estrategia de sostenibilidad de la empresa y aborda un importante desafío de sostenibilidad para el sector.


El KPI se calculará como pies cuadrados reacondicionados o remodelados de propiedades certificadas bajo uno o más esquemas de certificación elegibles como un porcentaje del ABA total en pies cuadrados de todas las propiedades en la cartera de FUNO. El fondo calculará el KPI con base en el ABA, en lugar de la construcción total o la huella de la propiedad, lo que se alinea con las prácticas de informes del sector. El ABA excluye el área no arrendable, como estacionamientos y áreas comunes, y, por lo tanto, también es consistente en todos los esquemas de certificación de edificios verdes elegibles. El numerador del KPI excluye la adquisición de propiedades certificadas. Vemos este compromiso como una práctica más fuerte, porque requerirá inversión para reducir los impactos ambientales negativos de las propiedades existentes en el portafolio de FUNO. Asimismo, consideramos que el compromiso de lograr el objetivo mediante la rehabilitación o remodelación de edificios existentes mitiga el riesgo de posibles activos varados en el futuro en el sector al dar a los activos existentes una nueva vida útil. Las certificaciones elegibles incluyen LEED para Diseño y Construcción de Edificios (BD+C), Operación y Mantenimiento LEED (O+M), BOMA BEST Edificios Sustentables y EDGE. Si bien FUNO tiene como objetivo alcanzar el nivel más alto de certificación, el KPI no especifica un nivel mínimo de certificación, lo que consideramos una práctica menos sólida. Dicho esto, reconocemos los desafíos financieros que pueden surgir al comprometerse con el más alto nivel de certificaciones, especialmente, considerando que la certificación verde es una práctica incipiente en México en comparación con otras regiones.

Consideramos que el KPI es relevante para la estrategia de sostenibilidad 2020-2030 de FUNO porque las inversiones necesarias para obtener certificaciones de construcción sostenible respaldan los objetivos de FUNO de reducir las emisiones de residuos, agua y gases de efecto invernadero (GEI).

El KPI de FUNO también aborda desafíos relevantes que enfrenta el sector, como la mitigación del cambio climático. En nuestra opinión, las emisiones de GEI y la energía son los mayores riesgos ambientales para los operadores inmobiliarios a lo largo de la vida útil de los edificios, seguidos por el agua y los residuos (ver "Key Sustainability Factors: Real Estate," publicado el 20 de julio de 2021). El KPI es un indicador de edificios eficientes y bajos en carbono, y también aborda riesgos sociales relevantes, como la salud y la seguridad de los ocupantes y los impactos en las comunidades.

Calibración de los Objetivos de Desempeño de Sostenibilidad (SPT, por sus siglas en inglés)

Los Principios hacen recomendaciones opcionales para prácticas de estructuración más sólidas, que informan nuestra opinión de ambición como alineado, fuerte o avanzado. Consideramos el nivel de ambición de cada objetivo evaluando su claridad y características, cómo el emisor define el objetivo con referencia a su desempeño anterior o a los puntos de referencia externos o de la competencia, y cómo explica qué factores podrían influir en el desempeño futuro.

 El marco de bonos vinculados a la sostenibilidad de FUNO está alineado con este componente de SLBP.

SPT 1 Aumento del ABA sostenible certificada en 58 puntos porcentuales desde la línea de base de 2021, equivalente a 67% del ABA total para 2050.

No alineado

Alineado

Fuerte

Avanzado

Consideramos que la ambición, claridad y características del SPT de FUNO están alineadas con los principios.

FUNO describe el año de referencia (2021), las fechas de observación esperadas (que se muestran en la tabla a continuación) y los eventos desencadenantes relevantes, como el incumplimiento del SPT en la fecha de observación objetivo. Las cifras de desempeño históricas proporcionadas en el marco no han sido verificadas externamente, lo que consideramos una deficiencia. FUNO planea verificar su línea base de 2021 a un nivel limitado de aseguramiento para la fecha en que se publique el primer informe vinculado a una emisión.

Consideramos que el SPT definido en el marco representa una mejora en el desempeño de sostenibilidad frente a la trayectoria histórica de desempeño de la empresa. El marco proporciona cifras históricas de desempeño desde 2016, que muestran un aumento promedio anual de 1.5% del ABA certificada entre 2016 y 2021. El SPT se compromete a una tasa de crecimiento anual promedio (TCAP) de 2.0% de ABA certificada. Desde nuestro punto de vista, el SPT del emisor muestra un desempeño de sostenibilidad mejorado anualmente y es más ambicioso que lo que la compañía logró anteriormente. El marco destaca que el desempeño histórico (2016-2021) se logró principalmente mediante la adquisición de activos certificados. Sin considerar adquisiciones, las propiedades certificadas solo aumentaron 1.0% de 2016 a 2021. El SPT solo considerará el aumento en ABA que proviene de la modernización o renovación de propiedades, lo que consideramos una fortaleza.

El marco también identifica una serie de riesgos que podrían comprometer el logro de los objetivos, como desastres naturales o disturbios civiles que dañen las propiedades, junto con posibles adquisiciones o desinversiones de propiedades y cambios en las regulaciones.


Sin embargo, nuestra evaluación de la calibración del SPT está limitada porque el objetivo no se compara con pares y puntos de referencia externos.

Línea base Aumento del ABA sostenible certificada en 58 puntos porcentuales desde la línea de base de 2021, equivalente a 67% del ABA total para 2050

2021	2025	2030	2035	2040	2045	2050
9% del ABA	18% del ABA	35% del ABA	41% del ABA	48% del ABA	56% del ABA	67% del ABA
	Equivalente a 9% de incremento	Equivalente a 26% de incremento	Equivalente a 32% de incremento	Equivalente a 39% de incremento	Equivalente a 47% de incremento	Equivalente a 58% de incremento

Características del instrumento

Los Principios exigen la divulgación del tipo de impacto financiero y/o estructural que involucre el(los) evento(s) desencadenante(s), así como la posible variación de las características financieras y/o estructurales del instrumento.

 El marco de bonos vinculados a la sostenibilidad de FUNO está alineado con este componente de SLBP.

FUNO informa que los instrumentos emitidos bajo su marco de bonos vinculados a la sostenibilidad estarán sujetos al margen incremental u otro pago de prima sujeto al cumplimiento de los SPT aplicables.

Para transacciones seleccionadas, si el primer SPT trimestral no se alcanza para la fecha de observación acordada, generará un pago de prima a los tenedores de bonos, que permanecerá vigente hasta la próxima fecha de observación. Si, posteriormente, no se logra el siguiente objetivo, se hará efectivo el pago de una prima adicional hasta el vencimiento del instrumento. Sin embargo, si se cumple el objetivo anterior, la prima permanecerá igual o volverá al nivel inicial.

El mecanismo de prima se especificará en los documentos de la transacción de los instrumentos emitidos bajo el marco.

El marco también describe los mecanismos alternativos pertinentes. Por ejemplo, si el desempeño no se puede medir de manera satisfactoria, como si el certificado de verificación proporcionado por el auditor independiente contiene una reserva, o si la empresa no publica el certificado de verificación a tiempo, se aplicará el pago de una prima.

Presentación de informes

Los Principios hacen recomendaciones opcionales para prácticas de divulgación más sólidas, que informan nuestra opinión sobre la divulgación como alineada, fuerte o avanzada. Consideramos los planes para actualizar el desempeño de sostenibilidad del emisor para el financiamiento de propósito general, o el desempeño de sostenibilidad de los proyectos financiados durante la vida útil de cualquier financiamiento exclusivo, incluidos los compromisos de presentación de informes posteriores a la emisión.

 El marco de bonos vinculados a la sostenibilidad de FUNO está alineado con este componente de SLBP.

Clasificación de divulgación

No alineado

Alineado

Fuerte

Avanzado

Consideramos que las prácticas generales de generación de reportes de FUNO son fuertes.

La empresa se compromete a informar anualmente, y durante los períodos de observación pertinentes, sobre el desempeño del KPI y la línea de base cuando corresponda, así como cualquier información adicional requerida para que los inversionistas monitoreen el progreso de la empresa hacia el(los) objetivo(s). Esta información estará disponible públicamente en el sitio web de FUNO.

FUNO también revelará los principales factores que rigen el desempeño frente a los objetivos establecidos, así como los impactos de sostenibilidad del desempeño. El fondo también se compromete a divulgar cualquier reevaluación y/o reexpresión de los KPI y SPT. En nuestra opinión, la divulgación de esta información es una característica importante.

Revisión posterior a la emisión

El Principio requiere compromisos de revisión posteriores a la emisión, incluido el tipo de verificación de terceros posterior a la emisión, la periodicidad y cómo se pondrá a disposición de las partes interesadas clave. Nuestra opinión describe si la documentación está alineada o no con estos requisitos. Tenga en cuenta que nuestra segunda opinión no es en sí misma una revisión posterior a la emisión.






✓ El marco de bonos vinculados a la sostenibilidad de FUNO está alineado con este componente de SLBP.

FUNO se compromete a obtener anualmente, y durante los períodos de observación correspondientes, la verificación posterior a la emisión, independiente y externa, de su desempeño con respecto a cada SPT. FUNO hará público

Correlación de los objetivos de desarrollo sostenible de la ONU

Los Objetivos de Desarrollo Sostenible (SDG, por sus siglas en inglés) que estableció la Organización de las Naciones Unidas (ONU) en 2015, forman una agenda para lograr el desarrollo sostenible para 2030.

El marco de bonos vinculados a la sostenibilidad de FUNO pretende contribuir a los siguientes SDG:

KPI	SDG
Incremento del ABA sostenible certificada a través de la readaptación o remodelación de edificios existentes, medida como la proporción de ABA sostenible certificada (ft2) a la ABA total (ft2) en la cartera de FUNO	 6. Agua limpia y saneamiento[§]
	 7. Energía limpia y asequible[§]
	 9. Industria, innovación e infraestructura[§]
	 12. Producción y consumo responsable[§]
	 13. Acción climática[§]

§Es probable que el KPI contribuya a los SDG.

Segunda Opinión

Standard & Poor's Financial Services LLC o sus afiliadas (colectivamente, S&P) reciben una compensación por la provisión del producto Opiniones de Financiamiento Sostenible (Producto). S&P también puede recibir honorarios por calificar las transacciones cubiertas por el Producto o por calificar al emisor de las transacciones cubiertas por el Producto. El comprador del Producto puede ser el emisor.

El Producto no es una calificación de riesgo crediticio y no considera la calidad crediticia o se incorpora en nuestras calificaciones de riesgo crediticios. El Producto no considera, declara ni implica la probabilidad de finalización de ningún proyecto cubierto por una financiación determinada, o la finalización de un financiamiento propuesto. El Producto incluye las Opiniones de segundas partes y las Evaluaciones de Transacción. Las opiniones de segundas partes consideran las características de una transacción de financiamiento y/o un marco de financiamiento y brindan una opinión con respecto a la alineación con ciertos principios y pautas de financiamiento sostenible publicados por terceros ("Principios"). Para obtener una lista de los Principios que abordan nuestras Segundas Opiniones, consulte el Enfoque analítico y el Suplemento analítico, disponibles en www.spglobal.com. Las evaluaciones de transacciones brindan una opinión que refleja nuestra evaluación del potencial beneficio ambiental relativo de los proyectos financiados o de resiliencia. "Principios de Préstamos Verdes" de LSTA y APLMA. El Producto es una declaración de opinión y no es una verificación ni una certificación. El Producto es una evaluación en un momento determinado que refleja la información que se nos proporcionó en el momento en que se creó y publicó el Producto, y no recibe vigilancia. El Producto no es un informe de análisis y no está diseñado como tal.

Las calificaciones de riesgo crediticios, opiniones, análisis, decisiones de reconocimiento de calificaciones de S&P, cualquier opinión reflejada en el Producto y el resultado del Producto no constituyen asesoramientos de inversión, recomendaciones con respecto a decisiones crediticias, recomendaciones para comprar, mantener o vender valores o tomar decisiones de inversión, una oferta para comprar o vender o la solicitud de una oferta para comprar o vender cualquier valor, avales de la idoneidad de cualquier valor, avales de la exactitud de cualquier dato o conclusión proporcionada en el Producto, o verificación independiente de cualquier información basada en el proceso de calificación crediticia. El Producto y las presentaciones asociadas no tienen en cuenta los objetivos financieros, la situación financiera, las necesidades o los medios de ningún usuario, y los usuarios no deben confiar en ellos para tomar decisiones de inversión. El resultado del Producto no reemplaza el juicio y la experiencia independiente del usuario. El resultado del Producto no constituye un asesoramiento financiero, fiscal o legal profesional, y los usuarios deben obtener asesoramiento profesional independiente según lo determinen como necesario.

Aunque S&P ha obtenido información de fuentes que considera confiables, no realiza labores de auditoría ni asume la tarea de revisión o verificación independiente de la información que recibe.

S&P y todos sus proveedores, así como sus directivos, funcionarios, accionistas, empleados o agentes (en general las Partes S&P) no garantizan la exactitud, integridad, oportunidad o disponibilidad del Producto. Las Partes S&P no son responsables de errores u omisiones (por negligencia o cualquier otra causa), independientemente de su causa, de los resultados obtenidos a partir del uso de información en el Producto o de la seguridad o mantenimiento de cualquier información transmitida por Internet, o de la exactitud de la información en el Producto. El Producto se ofrece sobre una base "COMO ESTÁ". LAS PARTES DE S&P NO HACEN REPRESENTACIÓN NI GARANTÍA, EXPRESA O IMPLÍCITA, INCLUIDA PERO NO LIMITADA A LA EXACTITUD, RESULTADOS, PUNTUALIDAD, INTEGRIDAD, COMERCIALIZABILIDAD O IDONEIDAD PARA CUALQUIER PROPÓSITO EN PARTICULAR CON RESPECTO AL PRODUCTO O POR LA SEGURIDAD DEL SITIO WEB DESDE EL CUAL SE ACCEDE AL PRODUCTO. Las Partes de S&P no son responsables de mantener o actualizar el Producto o de proporcionar correcciones, actualizaciones o lanzamientos relacionados con el mismo. Las Partes de S&P no son responsables de la precisión, puntualidad, confiabilidad, rendimiento, disponibilidad continua, integridad o demoras, omisiones o interrupciones en la entrega del Producto.

En la medida en que lo permita la ley, en ningún caso las Partes S&P serán sujetos de demanda por terceros derivada de daños, costos, gastos, comisiones legales o pérdidas (incluyendo, sin limitación, pérdidas de ingresos o de ganancias y costos de oportunidad o pérdidas causadas por negligencia) directos, indirectos, incidentales, punitivos, compensatorios, ejemplares, especiales o consecuenciales en conexión con cualquier uso del Producto incluso si se advirtió de la posibilidad de tales daños.

S&P mantiene una separación entre actividades comerciales y analíticas. S&P mantiene algunas actividades de sus unidades de negocios independientes entre sí a fin de preservar la independencia y objetividad de sus respectivas actividades. Como resultado de ello, algunas unidades de negocio de S&P podrían tener información que no está disponible a otras de sus unidades de negocios. S&P ha establecido políticas y procedimientos para mantener la confidencialidad de la información no pública recibida en conexión con cada uno de los procesos analíticos.

Solo para República Popular China: Cualquier "Opinión de Financiamiento Sostenible" o "evaluación" asignada por S&P Global Ratings: (a) no constituye una calificación de riesgo crediticio, calificación, verificación, certificación o evaluación del marco de financiamiento sostenible como lo requieren las leyes o regulaciones relevantes de la República Popular China, y (b) no está diseñado para su uso dentro de la República Popular China para ningún propósito que no esté permitido por las leyes o regulaciones relevantes de la República Popular China. A los efectos de esta sección, República Popular de China se refiere a su parte continental, excluyendo Hong Kong, Macao y Taiwán.

Copyright © 2022 por Standard & Poor's Financial Services LLC. Todos los derechos reservados.